

R e c h t s a n w ä l t e
Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster

Heie-Andreas Grau
Rechtsanwalt

Andreas Eberl
Rechtsanwalt

Thomas Hofschuster
Rechtsanwalt

Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Erbrecht im Deutschen Anwaltverein

RAe Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster | Hauptstraße 17 - 19 | 82223 Eichenau

An das
Amtsgericht München
Postfach
80315 München

Hauptstr. 17 - 19
82223 Eichenau

Tel.: 08141 70998
Fax: 08141 80892

info@kanzlei-geh.de
www.kanzlei-geh.de

per Telefax: 089 / 55 97 28 50

Eichenau, 06.10.14

Unser Zeichen (Bitte stets angeben):

17355

Aktenzeichen: 413 C 31421/12 (vormals 454 C 31421/12)

In Sachen

S 

gegen

Stein Marion und Bauer Michael

1) Zunächst ist es richtig, dass sich bei dem Verweis auf die Stellungnahme des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Scholz (B 62) im Schriftsatz vom 13.08.2014 versehentlich ein „Dr.“ eingeschlichen hat.

Da der Sachverständige Scholz im hiesigen Verfahren (wie im Vorverfahren) schon sehr oft erwähnt worden ist, erstaunt es allerdings, wenn die Gegenseite nun vorträgt, dass der Sachverständige Scholz das Haus nicht besichtigt habe. Tatsächlich hat der Sachverständige Scholz am 08.10.2010 eine Begehung durchgeführt und dabei nicht nur

Grau ▪ Eberl ▪ Hofschuster
Steuer-Nr. 117/161/58103

Treuhandkonto:
Postbank München (BLZ 700 100 80)
Kto.-Nr. 2793 33-800
IBAN DE22 7001 0080 0279 3338 00
BIC PBNKDEFF

Kanzleikonto:
Volksbank Fürstenfeldbruck (BLZ 701 633 70)
Kto.-Nr. 861 111
IBAN DE56 7016 3370 0000 8611 11
BIC GENODEF1FFB

eine unzumutbare Geruchsbelästigung festgestellt, sondern auch Schadstoffmessungen der Raumluft und des Hausstaubes durchgeführt. Aufgrund dieser Messungen hat er im Fazit seines Untersuchungsberichts festgestellt, dass *„auf eine bestimmungsgemäße Nutzung“* der Mietsache verzichtet werden soll, da die gemessenen Schadstoffwerte *„zu einer nicht tolerierbaren zusätzlichen Exposition gegenüber krebserzeugenden Teerinhaltstoffen führen“*. All dies, sowie die Beurteilung des Sachverständigen Scholz, dass aufgrund der hohen Schadstoffbelastung bereits im Herbst 2010 *„konkreter Handlungs- und Interventionsbedarf“*, sprich Sanierungsbedarf bestand, kann die Klägerin und Widerbeklagte in dem als Anlage B 2 vorgelegten Gutachten des Sachverständigen Scholz vom 28.10.2010 nachlesen.

Auch die Unterstellung, wonach die sachverständig-wissenschaftliche Stellungnahme des Sachverständigen Thumulla vom 29.07.2013 *„unseriös“* und *„ins Blaue hinein“* geschrieben sei, entbehrt jeglicher Grundlage.

Für die Erstattung eines Gutachtens werden z.B. von einem Gerichtssachverständigen anhand von Schadstoffmessungen Befundtatsachen (= Istzustand) erhoben. Auf Basis dieser Befundtatsachen (sowie weiterer Anknüpfungstatsachen) erfolgt dann die Stellungnahme (= Beurteilung) zum Sachverhalt. Diese getrennte Herangehensweise macht deutlich, dass eine gutachterliche Beurteilung des Sachverhalts auch ohne eine eigene, neuerliche Erhebung der Befundtatsachen zulässig ist.

Wie sich aus § 8 Abs. 3 SVO ergibt, in der es heißt *„Die tatsächlichen Grundlagen der fachlichen Beurteilungen sind sorgfältig zu ermitteln und die Ergebnisse nachvollziehbar zu begründen.“* ist zwischen den der Bewertung zu Grunde liegenden Fakten und der Bewertung selbst zu unterscheiden. Das Herangehen des Sachverständigen Thumulla, die durch andere Sachverständige genommenen Messungen einer eigenen, neuen Bewertung zuzuführen, ist insofern nicht zu beanstanden. Dies ist weder unseriös noch ins Blaue hinein. Dass er dabei zu einem anderen Ergebnis kommt ist ebenso wenig unseriös, sondern bei Gegengutachten zumeist der Fall.

Auch gemäß den Vorgaben des Instituts für Sachverständigenwesen e.V. (IfS), das sich u.a. mit der Entwicklung und Etablierung von nationalen und internationalen Standards im Sachverständigenwesen befasst und zu dessen Trägern neben vielen Architekten-, Handwerks-, Industrie- und Handels-, Ingenieur- und Landwirtschaftskammern auch Sachverständigenverbände und -organisationen wie DEKRA, GTÜ und TÜVs zählen, ist die *„Auswertung von Messungen Dritter“* nicht nur zulässig, sondern offenbar auch durchaus üblich, was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass die Probeentnahme,

spricht das Aufstellen und Bedienen (Einschalten) von Messgeräten, nicht zwingend gutachterliche Sachkunde erfordert, so dass derartige Messungen, statt vom Sachverständigen selbst, auch von Hilfskräften durchgeführt werden können, was auch durch § 9 Abs. 2 SVO, sowie § 407a Abs. 2 Satz 2 ZPO und § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 JVEG bestätigt wird.

Da Konsens darüber herrscht, dass Prof. Stetter über die erforderliche Sachkunde zum Durchführen von Schadstoffmessungen (Probeentnahme) verfügt, steht fest, dass auch die von ihm am 23.08.2011 erhobenen Befundtatsachen (= Messergebnisse) für eine sachverständig-wissenschaftliche Stellungnahme herangezogen werden können.

Die Gegenseite sollte sich somit mit ihren schwerwiegenden und verleumdenden Anschuldigungen (Gefälligkeitsgutachten) mäßigen, da sie mit diesen dreisten und zugleich völlig substanzlosen Behauptungen den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Scholz und Thumulla strafbares Handeln unterstellt.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Sachverständige Scholz laut Dr. Hubert Maiwald vom Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München als äußerst neutraler und seriöser Sachverständiger gilt. Dr. Maiwald wird dies auf Nachfrage ebenso bestätigen, wie die zuständige IHK für München und Oberbayern. Selbiges gilt selbstverständlich auch für den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Thumulla, dessen Seriosität und Neutralität vom zuständigen Fachbetreuer der IHK Nürnberg für Mittelfranken sicher ebenfalls bestätigt wird.

Beweis: Zeugenvernehmung Dr. [REDACTED] M [REDACTED] zu laden über Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München, Bayerstraße 28a, 80335 München

Zeugenvernehmung [REDACTED] P [REDACTED] (Fachbetreuer Sachverständigenwesen), zu laden über IHK für München und Oberbayern, Balanstraße 55-59, 81541 München

Zeugenvernehmung [REDACTED] L [REDACTED] Leiter Sachverständigenwesen IHK Nürnberg für Mittelfranken, zu laden über IHK Nürnberg für Mittelfranken, Ulmenstraße 52, 90443 Nürnberg

2) Ebenso ist die Behauptung, die Stellungnahme des Sachverständigen Thumulla zum Gerichtsgutachten des Vorverfahrens sei unseriös, weil der Sachverständige Thumulla das Haus nicht „besichtigt“ habe, aus den genannten Gründen unrichtig und

substanzlos, da weder die Belastung der Raumluft, noch die des Hausstaubes mangels visueller Wahrnehmbarkeit einer Besichtigung für die Beurteilung bedürfen.

Die visuell nicht wahrnehmbare, aber messtechnisch nachgewiesene, erhebliche Belastung der Raumluft mit giftigen Teerinhaltstoffen war im streitgegenständlichen Mietobjekt allerdings auch olfaktorisch feststellbar.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Scholz hat hierzu im Herbst 2010 angemerkt: *„Bereits beim Betreten der Wohnung fiel ein teertypischer Geruch auf, der mit dem geprüften Kleber assoziiert war und als mangelbehaftet und nicht tolerabel bewertet wurde.“* (B 2, Seite 2, Punkt 3)

Das Filmteam von report MÜNCHEN hat im Januar 2013 festgestellt: *„Wer das Haus betritt riecht das sofort. Das Team von report MÜNCHEN klagt nach kurzer Zeit über Kopfschmerzen.“* (B 17, vierter Absatz)

Auch die Eltern des Widerklägers sowie Frau [REDACTED] S [REDACTED] und deren Nichte [REDACTED] D [REDACTED] die auch zum Zeitpunkt der Messvorbereitungen des Prof. Stetter in der Mietsache anwesend waren, haben den Gestank im gesamten Haus bemerkt, ebenso Herr P [REDACTED] der das Haus am 24.08.2012 begangen hat.

[REDACTED] B [REDACTED]

Am 11.10.2010, 01.08.2011, 16.08.2011 und 19.08.2011 *„hat es im Haus Stifser-Joch-Str. 31 jeweils derartig intensiv gestunken, daß Übelkeit und Atembeschwerden auftraten.“*

[REDACTED] B [REDACTED]

„Am 30.09.2010 habe ich zusammen mit Frau [REDACTED] V [REDACTED] die Böden in der Stifser Jochstr. 31 mit dem Staubsauger gereinigt. In der Wohnung hat es stark gestunken, so daß wir froh waren, als wir wieder das Haus verlassen konnten.

Am 19.08.2011 war ich nur kurz im Haus (wegen einer Augen OP) und mußte wiederum feststellen, daß es schrecklich gestunken hat.“

[REDACTED] S [REDACTED]

„Am 31.07.2011 waren ich und meine Nichte [REDACTED] D [REDACTED] bei der vom Gerichtssachverständigen Prof. Stetter angeordneten Lüftung in der Doppelhaushälfte als Zeugin anwesend. Dabei habe ich den extrem unangenehmen Geruch im ganzen Haus wahrgenommen. Ich wollte mich auch nicht mehr als nötig im Haus aufhalten. Wir haben unsere Beobachtungen Herrn Bauer mitgeteilt.

Im Übrigen habe ich einen unangenehm eher muffigen Geruch auch bei vorherigen Besuchen bei der Familie Bauer/Stein wahrgenommen, der auch nach dem Lüften nie ganz verschwunden war.

Besonders nach dem Einbau der neuen Fenstern empfand ich den Geruch intensiver. Ich habe das auch den Eheleuten gesagt.“

Diese Aussagen wurden in Form Eidesstattlicher Versicherungen im Rahmen des Beschwerdeverfahrens gegen Prof. Stetter bei der IHK für München und Oberbayern abgegeben.

Beweis: Eidesstattliche Versicherung [REDACTED] B [REDACTED] vom 23.10.2013	Anlage B72
Eidesstattliche Versicherung [REDACTED] B [REDACTED] vom 23.10.2013	Anlage B73
Eidesstattliche Versicherung [REDACTED] S [REDACTED] vom 19.11.2013	Anlage B74
Protokoll der Begehung des [REDACTED] P [REDACTED] vom 24.08.2012	Anlage B75

Dieser extrem unangenehme Geruch war für Prof. Stetter laut seines Gutachtens vom 09.03.2012 nicht wahrnehmbar, obwohl die Werte weit über den publizierten Geruchsschwellen lagen, wie im Beschwerdeschreiben der AGÖF (B 36) geäußert. Die polemische Zurückweisung dieser wissenschaftlich dargelegten Äußerung in der Stellungnahme des Prof. Stetter 03.08.2013 ist insofern nicht begründet.

3) Die „*Gutachterliche Stellungnahme*“ des Prof. Dr. Stetter vom 03.08.2013 „*zu den Einwendungen der AGÖF vom 01.07.2013 gegen die öffentliche Bestellung des Sachverständigen Prof. Dr. Stetter*“ wurde zusammen mit folgender Bitte an das Gericht gesandt: „*Meine vorliegende Stellungnahme bezieht sich auf die Einwendungen, die die AGÖF gegen meine Bestellung als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bei der IHK München vorgelegt hat. Ich würde diese meine Stellungnahme gerne auch der IHK München in Kopie zur Verfügung stellen, um dort ebenfalls meine Sicht der Dinge darzulegen. Ich bitte Sie daher um Mitteilung, ob Ihrerseits etwas dagegensteht und bedanke mich vielmals im Voraus für Ihr Entgegenkommen.*“

Die genannte Stellungnahme des Prof. Stetter ist insofern keine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen, sondern eine Verteidigungsschrift des Sachverständigen in eigener Sache. Damit ist die gemäß § 8 Abs. 4 SVO geforderte Neutralität und Unparteilichkeit nicht gewahrt. Es ist als Gutachten unzulässig und kann vom Gericht für die Beurteilung des hiesigen Streits nicht herangezogen werden.

Ferner ist festzuhalten, dass auch die von Prof. Stetter bei der IHK für München und Oberbayern eingereichte Stellungnahme vom 03.08.2013 nichts an deren Entscheidung geändert hat, denn die IHK hat mit Schreiben vom 05.12.2013 mitgeteilt (B 47): *„in vorbezeichneter Angelegenheit teilen wir Ihnen nach abschließender Prüfung mit, dass Ihre Beschwerde begründet war. Die IHK wird deshalb aufsichtsrechtliche Maßnahmen gegen den Sachverständigen ergreifen.“*

Die Behauptung der Klägerin und Widerbeklagten, es habe angeblich keine aufsichtsrechtlichen Maßnahmen gegen Prof. Stetter wegen des Gutachtens gegeben, ist daher nicht zutreffend.

4) Ebenso ist die Behauptung, die zuvor schon durch zwei Sachverständigengutachten, vorgelegt als Anlage B 2 und B 3 festgestellte Unbewohnbarkeit wäre nicht eingetreten, so die Mietsache weiter bewohnt worden wäre, falsch. Zu den Ausführungen, weshalb dies so sein soll, liegen nun zwei wissenschaftliche Gegendarstellungen, nämlich vom Sachverständigen Thumulla (Anlage B 41) sowie vom Sachverständigen Scholz (Anlage B62) vor.

Der Sachverständige Thumulla hat in seiner sachverständig-wissenschaftlichen Stellungnahme (B 41) festgestellt: *„Die Einflüsse des Lüftungsverhaltens der Nutzer sind gegenüber den Einflüssen des deutlich verminderten Infiltrations-Luftwechsels durch die neuen Fenster zu vernachlässigen. Der Einbau der neuen Fenster ist der Hauptgrund für den Anstieg der Naphthalinkonzentration. [...] Aus sachverständiger Sicht ergibt sich bereits zum Zeitpunkt der Datenerhebung der Parteigutachten die zwingende Notwendigkeit einer unverzüglichen Schadstoffsanierung. Die Aussetzung einer weiteren Wohnnutzung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten war angezeigt, zumal seitens des SV Busch durch die Entnahme von Parkettstücken die offene Oberfläche des als Gefahrstoff einzustufenden Parkettklebers deutlich vergrößert wurde.“*

Der Sachverständige Scholz hat in seiner Stellungnahme vom 02.12.2012 (B 62) festgestellt, dass bereits aufgrund der sehr hohen Raumlufbelastung mit Naphthalin schon im Herbst 2010 *„der Verdacht einer konkreten Gefährdung der Raumnutzer“* bestand, *„da der RW II nicht gesichert unterschritten wurde. Die Hypothese, dass bei normaler Lüftung eine gesicherte Richtwertunterschreitung erzielbar sei, ist unbewiesen [...] Zusammenfassend bleibt es bei der bereits früher getroffenen Feststellung, dass die Raumlufbelastungen für eine bestimmungsgemäße Raumnutzung zu hoch sind und - wie auch vom UBA erwähnt - in jedem Fall ein Sanierungsbedarf besteht.“*

Prof. Stetter stellt die These, bei Weiternutzung des Objektes wäre es nicht zu den Belastungen gekommen in seiner Anhörung vom 06.12.2012 selbst mit folgenden Worten in Frage: *„Eine Aussage, inwieweit die verschiedenen Verursachungsbeiträge, also z. B. das Lüften oder das Entfernen von Parkettstäben, eine Rolle gespielt haben, wäre **reine Spekulation.**“* (Protokoll der Anhörung v. 06.12.2012, Seite 6 erster Absatz letzter Satz, Hervorhebung durch den Verfasser).

Es dürfte insofern unstreitig sein, dass die fehlende Nutzung, zu der keine Verpflichtung besteht, nicht zu der Mangelhaftigkeit des Objekts führte. Dies bestätigt auch der Sachverständige Dr. Grün mit der am 28.06.2014 geäußerten Anm., dass die Aussagen des Sachverständigen Thumulla zutreffen können.

5) Abschließend ist noch zu erwähnen, dass mit der Forderung, die Mieter hätten *„täglich mehrfach von ihrem neuen Wohnsitz in B [REDACTED] nach München zum Lüften fahren müssen“*, die vom Mieter zu erbringende Sorgfaltspflicht in unzumutbarer Weise überspannt wird, da es nicht Aufgabe des Mieters ist, das pflichtwidrige Handeln des Vermieters durch mehrmals tägliche Anwesenheit in einem gesundheitsgefährdenden Mietobjekt zu kompensieren.

Dies gilt umso mehr, als der Verdacht besteht, dass der Wiederbeklagten die Belastung des Mietsobjekts mit dem krebserzeugenden Parkettklebstoff bereits vor Mietbeginn bekannt war. Wir verweisen diesbezüglich nochmals auf die Anlagen B 28 und B 29 und ergänzen unseren Vortrag vom 28.02.2014 um die ladungsfähige Adresse des als Zeugen benannten Rechtsanwalts Rolf Ritzinger, zu laden über Fingerhut Rechtsanwälte, Potsdamer Straße 12, 80802 München.

Andreas Eberl
Rechtsanwalt